

INFORMATOR

Zmiany dla działkowców

Jakie warunki musi spełniać altana. Czy można w niej mieszkać na stałe. Zmiany dla działkowców.

MAREK WIELGO

Do niedawna nadzór budowlany i gminni urzędnicy często przymykali oczy na nieprzestrzeganie przepisów budowlanych w ogrodach działkowych. To się jednak zmienia.

Ostrzeżenie skierowane do obecnych i potencjalnych działkowców PZD opublikował właśnie na swojej stronie internetowej. Szczególną uwagę związek zwraca na dopuszczalne wymiary altan. I przypomina, że tę kwestię reguluje prawo budowlane, ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (ROD) i regulamin ogrodów. A to oznacza, że przepisy dotyczą wszystkich działkowców, także tych, których ogrody wyłączyły się ze struktury PZD (do tej pory zdecydowały się na to nieliczne).

JAKIE WYMIARY ALTAN

Bez względu na to, czy ogród jest w mieście, czy pod miastem, powierzchnia zabudowy altany nie może przekraczać 35 m kw., a jej wysokość - czterech lub pięciu metrów, w zależności od tego, czy dach jest płaski, czy stromy.

Uwaga! Powierzchnię zabudowy liczy się po obrysie ścian zewnętrznych. Przepisy nie zakazują budowy altan piętrowych, byle zachowana była dopuszczalna wysokość, którą mierzy się od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu. Zgodnie z Polską Normą PN-89/B-10425 za płaski dach uznawany jest taki, którego połacie są nachylone do płaszczyzny pod kątem nie większym niż 12 st. Z kolei dach stromy ma połacie nachylone do płaszczyzny pod kątem większym niż 12 st.

Przepisy nie zastrzegają, z jakiego materiału ma być wykonany budynek, dlatego altana może mieć konstrukcję zarówno murowaną, jak i drewnianą.

Uwaga! Do powierzchni zabudowy nie jest wliczany taras, weranda lub ganek, jeśli ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m kw. Mogą być zadaszone, ale nie wolno

ich zabudowywać. Jeżeli mimo zakazu zabudujesz taras, ganek lub werandę, to ich powierzchnia będzie wliczana do normatywnej powierzchni altany.

Gdy budujesz lub rozbudowujesz altanę

Na budowę altany, która spełnia powyższe normy, niepotrzebna jest pozwolenie. O takiej inwestycji (także o nadbudowie i rozbudowie) trzeba powiadomić na piśmie zarząd ogrodu. Do powiadomienia należy dołączyć rysunek uwzględniający powierzchnię zabudowy, wysokość oraz usytuowanie altany względem granic działki. PZD wyjaśnia, że ten obowiązek zapisany jest w regulaminie ROD.

Altanę (taras, który jest jej integralną częścią) musi dzielić od granicy działki co najmniej trzy metry. Nie liczy się na to, że zarząd ROD zgodzi się na mniejszą odległość, bo dogadasz się z sąsiadem. W PZD wyjaśniają, że regulamin ROD przewiduje tylko jeden wyjątek od tej reguły: działka jest nietypowo umiejscowiona, więc nie da się na niej wybudować altany, zachowując odległość trzech metrów od granicy działki. W takim przypadku miejsce usytuowania altany określa plan zagospodarowania ROD, a działkowiec musi się do niego dostosować.

Na działce może znajdować się wyłącznie altana. Regulamin ROD zabrania budowy np. garażu, szopy czy nawet murowanego grilla.

JAKA KARA ZA SAMOWOLĘ

Pół biedy, jeśli postawisz wspomnianą szopę czy wymurujesz grill, a zarząd ogrodu każe ci je usunąć. W tym przypadku twoje straty będą stosunkowo niewielkie. Gorzej, jeśli przesadzisz z wielkością altany. Jeżeli zarząd ROD stwierdzi nieprawidłowości przy jej budowie (nadbudowie lub rozbudowie), nakaże ci wstrzymanie robót oraz usunięcie nieprawidłowości z rozbiórką włącznie. Nie liczy się na to, że nikt ich nie zauważy. Jeśli się wyda, że altana jest zbyt duża, zarząd ogrodu w imieniu PZD poinformuje o samowoli budowlanej powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

Uwaga! Ustawa o ROD wręcz nakazuje zgłaszanie przypadków naruszenia prawa. Do tego nakazu musi się dostosować - czy się to komuś podoba, czy nie - każde stowarzyszenie ogrodowe, nie tylko PZD. Wyłączenie się spod jego kuratel nie więc nie pomoże.

W pierwszej kolejności nadzór budowlany nakaże dostosowanie powierzchni i wysokości altany do wymogów ustawy. Ale gdyby taka przeróbka nie była możliwa, np. ze względów konstrukcyjnych, altana będzie musiała być rozebrana.

To nie wszystko. W tym przypadku stowarzyszenie ogrodowe miało by podstawę do rozwiązania umowy z użytkownikiem działki. Nie dostałby on wówczas odszkodowania za ponadwymiarową altanę.

Uwaga! Stowarzyszenie ogrodowe rozwiąże z tobą umowę także wówczas, jeśli zamieszkaś w altance domku na stałe albo uruchomisz na działce działalność gospodarczą. Możesz się odwołać od takiej decyzji do sądu, ale raczej nie wygrasz, bo jest to ewidentne łamanie prawa. Rzecznik praw obywatelskich zwrócił ostatnio uwagę, że na działkach mieszkają coraz częściej ubogie rodziny. Zasugerował nawet zmianę prawa, by usankcjonowało taki stan rzeczy, bo gminy nie są w stanie udzielić pomocy mieszkaniowej wszystkim potrzebującym. Inicjatywa rzecznika spotkała się z ostrym sprzeciwem władz PZD. Zwróciły mu one uwagę, że ogromna większość z blisko miliona działkowców nie zgadza się, by ogrody były zamienione w osiedla mieszkaniowe.

SPRAWDŹ, ZANIM KUPISZ

Ustawa o ROD umożliwiła sprzedaż działek. Formalnie jest to odpłatne przeniesienie praw i obowiązków wynikających z prawa do działki, bo ta nigdy nie będzie własnością działkowców.

Na rynku jest już mnóstwo takich ofert, często bardzo atrakcyjnych cenowo. PZD ostrzega potencjalnych nabywców, że mogą trafić na poważne problemy. Jeśli zamierzasz kupić działkę z altaną, upewnij się, czy nie kwalifikuje się do samowoli budowlanej. Lepiej nie wierzyć sprzedającemu na słowo i zmierz parametry domku.

A co, jeśli kupiłeś działkę z ponadwymiarową altaną? PZD radzi doprowadzić ją do stanu zgodnego z prawem. Zarząd ROD nie weźmie pod uwagę tłumaczenia, że złamał je poprzedni właściciel altany. Nie ma znaczenia, jak dawno to zrobił. Nigdy przepisy nie umożliwiały budowy altan większych, niż dopuszczają to obecnie.

Ponadto koniecznie sprawdź status prawny terenu, na którym jest działka. Najlepiej, gdyby ten grunt był własnością stowarzyszenia, któ-

re zarządza ogrodem. Ale to mało realne. Najczęściej są to gminne lub państwowe tereny, które użytkuje stowarzyszenie ogrodowe (w 95 proc. przypadków jest nim PZD). W takiej sytuacji niewiele ryzykujesz.

Wystrzegaj się kupowania działki w ogrodzie, który funkcjonuje na terenach niemających uregulowanego stanu prawnego. Jeżeli jest to grunt gminny lub państwowy, to ogrodowi nie grozi likwidacja, jeśli spełnia jedną z ustawowych przesłanek, np. uwzględnia go plan zagospodarowania przestrzennego albo dany ROD funkcjonuje od ponad 30 lat, a państwo lub gmina stały się właścicielami gruntu w związku z zakładaniem bądź funkcjonowaniem na nim ogrodu.

35

m kw.

Taką maksymalną powierzchnię może mieć altana

4-5

m

Taką maksymalną wysokość może mieć altana

Nierzadkie są jednak przypadki - szczególnie w Warszawie, ale także m.in. w Krakowie, Poznaniu, Gdańsku czy na Śląsku - gdy do gruntu są roszczenia ze strony osób prywatnych lub firm, np. z powodu niezgodnego z prawem wywłaszczenia. Jeśli odzyskają grunt, w najlepszym razie utrzymanie działki będzie cię kosztowało więcej. Nowy właściciel najpewniej zażąda czynszu za dzierżawę.

KIEDY GROZI LIKWIDACJA

Może być też tak, że stowarzyszeniu ogrodowemu nie uda się porozumieć z nowym właścicielem. Wtedy ogród byłby zlikwidowany i miałbyś zagwarantowane odszkodowanie. Nie wiadomo tylko, czy zrekomensowałyby twoje wydatki.

Zresztą zagrożenie likwidacją ogrodu jest więcej. Zanim kupisz działkę sprawdź, czy plan zagospodarowania przestrzennego przesądza o istnieniu ogrodu. Jeśli tak, to ten teren będzie dla urzędników nie do ruszenia. Gdyby zaś plan przewidywał inne wykorzystanie, wówczas likwidacja ogrodu byłaby właściwie kwestią czasu. Priorytet mają tzw. cele publiczne, czyli np. droga, przedszkole, szkoła czy obiekt sportowy. Działkowcy dostają wówczas odszkodowanie, a stowarzyszenie zarządzające ogrodem - teren zamieniony pod nowy ogród oraz odszkodowanie.

Plan zagospodarowania przestrzennego może też przewidywać w tym miejscu np. osiedle mieszkaniowe. Działkowcy mogą się nie zgodzić na likwidację ogrodu i spór rozstrzygnie sąd. Gdyby dwie trzecie działkowców w ogrodzie zgodziło się na jego likwidację, gmina zapewniłaby teren zamienny wraz z urządzeniami i budynkami, które istniały w zlikwidowanym ogrodzie. Działkowcy dostaliby odszkodowanie, ale mogłoby ono nie pokryć wszystkich wydatków.

SPRZEDAŻ I DZIEDZICZENIE

Jeśli zdecydujesz się na działkę, jej dotychczasowy użytkownik na podstawie umowy przeniesie na ciebie prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki. W PZD zwracają uwagę, aby taką umowę zawrzeć na piśmie. Nie jest wymagany akt notarialny. Mimo to należy ją podpisać w obecności notariusza, żeby mógł urzędowo potwierdzić własność podpisów stron.

Uwaga! Niezachowanie takiej formy umowy spowoduje, że będzie ona nieważna.

Ponadto tego typu transakcja wymaga zatwierdzenia przez stowarzyszenie zarządzające ogrodem, które może „z ważnych powodów” nie wyrazić na to zgody. Twój niedoszły kontrahent ma prawo się odwołać do sądu. Stowarzyszenie może też wskazać innego nabywcę. Ten musiałby zapłacić sprzedającemu co najmniej tyle, ile ty mu zaofertowałeś.

Ustawa o ROD dopuszcza dziedziczenie działek - jeśli działkowiec umrze, działkę przejmuje jego współmałżonek niebędący działkowcem, a w dalszej kolejności - osoby bliskie, czyli m.in. dziecko, rodzeństwo albo dzieci rodzeństwa. Gdyby było wielu chętnych, ewentualny spór rozstrzygnie sąd. ☉

JUTRO
KSIĄŻKA
gazeta
WYBORCZA.PL
Z „WYBORCZĄ”

OGłoszenie własne wydawcy

KALENDARZ OGRODNIKA



3385012